

a ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Sturen Större

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sturen Större, 716416-7160, i Stockholms kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är Sturen Större 5.

Antalet bostadslägenheter uppgår till 41 st. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen upplåter med hyresrätt sex lokaler varav två är teknikutrymmen.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 3 579 m², varav 2 811 m² utgör lägenhetsyta, och 768 m² lokalyta. Vid uppmätning har lokalytan uppmätts till 747 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands BRF Service AB.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har skötts av Holmfast Drift AB.

Trappstädning har skötts av Estate, sedermera Ren & Fino i Stockholm AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 60 medlemmar. Under året har 5 medlemmar avgått, och 4 medlemmar tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 59.

Av föreningens 41 lägenheter har under år 2017 tre överlåtits:

Tjärhovsgatan 5 lgh 1541 och 1552, Östgötagatan 29A lgh 3032.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2017.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

T o m ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2017

Annika Ribbenstrand	Tf. Ordförande
Thomas von Matérn	Sekreterare
Rikard Hummel-Gumaelius	Kassör
Daniel Robberts	Ledamot
Mikael Hernesten	Ledamot
Anna Bernström	Suppleant
Niccolo Merighi	Suppleant

Fr o m den 15 juni 2017

Sandra Schöld	Ordförande
Annika Ribbenstrand	Sekreterare
Rikard Hummel-Gumaelius	Kassör
Thomas von Matérn	Ledamot
Mikael Hernesten	Ledamot
Ann-Charlotte Sundqvist	Suppleant
Daniel Robberts	Suppleant

Externrevisor: Jan-Ove Brandt, KPMG

Internrevisor: Anna Tigerström, revisorssuppleant Stephan Haglund

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Händelser under året

Tryckstegringspump

Under hösten har föreningen installerat en tryckstegringspump för att öka vattentrycket i fastigheten.

Amortering

210 000 kr har amorterats från föreningens lån. Styrelsen lägger stor vikt vid det fortsatta arbetet att minska föreningens skuldbelastning. Styrelsen ser en hög skuldbelastning som en stor risk för föreningen. Amorteringen har därför ökats till 360 000 kr per år.

Vattenskada i gårdsbuset

Under hösten 2017 upptäcktes en vattenskada orsakad av läckage i en kallvattenledning i gårdsbuset. Arbetet är klart.

Fönsterrenovering

Alla fönster mot gatorna är renoverade och glasen är utbytta mot ett vågat kulturglas. Arbetet utfördes av Olofssons måleri.

Takarbete

Översyn och målning av tak har gjorts av Jonassons plåt.

Gemensamt badrum på vinden

Efter stämmobeslut har föreningen genomfört en renovering av det gemensamma badrummet på vinden, samt gjort om den andra duschen till en större städskrubb. Arbetet blev klart i april 2018 och ska besiktigas.

OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll

Under hösten gjordes en OVK i föreningen. De allra flesta nedslagen är åtgärdade, men ett par återstår. OVK beräknas vara helt godkänd innan sommaren 2018.

Väsentlig information för 2018

Hyresgästen Coffice, som under 2016 bytte ägare, har utan styrelsens tillstånd ändrat verksamhet från kontor till att bedriva café i hela lokalen. Styrelsen har starkt motsatt sig denna förändring och anser sig ha stöd för detta i hyreskontraktet då lokalen är uthyrd som kontorsyta med mindre kaféverksamhet. Tyvärr har hyresgästen inte visat förståelse för styrelsens synpunkter.

Styrelsen har polisanmält den otillåtna uteserveringen, vilken sedermera också blivit borttagen. Vidare har styrelsen anmält till stadsbyggnadskontoret att hyresgästen använder hela lokalen som café men enligt bygglovet bara får ha kontor med mindre kaféverksamhet. Detta är fortfarande under utredning av stadsbyggnadskontoret.

Hyresgästen har dragit tillbaka det tidigare ärendet, avseende att ändra verksamhet till restaurangverksamhet, från Hyresnämnden.

Styrelsen vill uppmana framtida styrelser att noga uppmärksamma hyresgästens förfaranden samt värna om medlemmarnas intressen. Styrelsen driver fortfarande frågan.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (rörelsens intäkter)	2 590	2 444	2 407	2 372	2 154	1 558
Resultat efter finansiella poster	-1 019	247	429	145	-178	-481
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	33%	35%	34%	32%	32%	37%
Lån kr/kvm totalyta bostäder o lokaler	4 194	4 253	4 532	4 578	4 623	3 528

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 826 134	3 541 576	1 747 601	1 182 114	247 303	8 544 728
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning t underhållsfond			238 200	-238 200		
Ianspråktagande underhållsfond						
Balanseras i ny räkning				247 303	-247 303	
Årets resultat					-1 019 223	-1 019 223
Belopp vid årets utgång	1 826 134	3 541 576	1 195 801	1 191 217	-1 019 223	7 525 505

SS

Dispositionsförslag

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	1 191 217
Årets resultat:	<u>-1 019 223</u>
	171 994

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	238 200
Ur fond för yttre underhåll disponeras	-1 225 205
I ny räkning överföres	<u>1 158 999</u>
	171 994

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Denna årsredovisning har 12 sidor.


TVM

Resultaträkning	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 590 204	2 443 699
Summa rörelseintäkter		2 590 204	2 443 699
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-2 844 669	-1 466 859
Övriga externa kostnader	3	-133 598	-86 451
Personalkostnader och arvoden	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-453 776	-453 776
Summa rörelsekostnader		-3 432 043	-2 007 086
Rörelseresultat		-841 839	436 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 385	-189 585
Summa finansiella poster		-177 384	-189 310
Årets resultat		-1 019 223	247 303



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 653 983	21 094 189
Bostadsrätt - lokal återköpt till föreningen		1 400 000	1 400 000
Inventarier , verktyg och installationer	6	38 570	52 140
Summa materiella anläggningstillgångar		22 092 553	22 546 329
Summa anläggningstillgångar		22 092 553	22 546 329
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		120 618	39 914
Övriga fordringar	7	19 346	18 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	31 541	37 717
Summa kortfristiga fordringar		171 505	95 852
<i>Kassa och bank</i>	9	703 894	1 447 186
Summa omsättningstillgångar		875 399	1 543 038
SUMMA TILLGÅNGAR		22 967 952	24 089 367



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 826 134	1 826 134
Upplåtelseavgift		3 541 576	3 541 576
Fond för yttre underhåll		1 985 801	1 747 601
Summa bundet eget kapital		<u>7 353 511</u>	<u>7 115 311</u>

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat		1 191 217	1 182 114
Årets resultat		-1 019 223	247 303
Summa fritt eget kapital		<u>171 994</u>	<u>1 429 417</u>

Summa eget kapital		7 525 505	8 544 728
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	<u>14 650 500</u>	<u>15 060 500</u>
Summa långfristiga skulder		14 650 500	15 060 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	360 000	160 000
Leverantörsskulder		39 290	1 595
Skatteskulder		7 756	5 829
Övriga skulder	11	55 543	54 152
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>329 358</u>	<u>262 563</u>
Summa kortfristiga skulder		791 947	484 139

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 967 952	24 089 367
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,0
Fasadrenovering	4,0
Fjärrvärmecentral	4,0
Innergård	1,0
Lokalrenovering	2,0
Trapphusrenovering	5,0
Inventarier	10,0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	782 210	782 210
	Hyror	1 689 036	1 552 381
	Överlåtelseavgifter	4 000	1 000
	Övrigt	114 958	108 108
	Summa	2 590 204	2 443 699



Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel och städning	197 239	169 027
	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	64 252	0
	Rengöring ventilation / åtg efter OVK	129 262	0
	Underhåll Vatten/Avlopp	93 194	0
	Fönsterrenovering	1 225 205	0
	Målning tak	80 000	0
	Hissrenovering	0	325 062
	Övrigt löpande underhåll/Reparationer	95 615	28 364
	Uppvärmning	467 459	458 512
	El	34 901	29 223
	Vatten	57 635	59 970
	Sophämtning	26 844	26 140
	Grovsopor	5 707	1 600
	Fastighetsavgift / fastighetsskatt	199 915	197 988
	Försäkringspremier	39 503	36 726
	Vattenskador	47 128	54 591
	Skadegörelse	17 733	16 020
	Kabel-TV	55 485	54 364
	Förbrukningsinventarier och material	7 592	9 272
	Summa	2 844 669	1 466 859

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	31 250	31 250
	Revisionsarvode	15 000	16 000
	Juridiska tjänster	56 250	0
	Medlemsavgifter	4 997	4 950
	Övriga kostnader (porton, tele, bankavgifter mm)	26 101	34 251
		133 598	86 451

Not 4 Personalkostnader och arvoden
Föreningen har under året inte haft någon person anställd.
Styrelsemedlemmarna har inte haft något arvode.

Not 5	Byggnader och mark	2017	2016
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sturen Större 5 i Stockholms kommun.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader och mark	25 753 716	25 753 716
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader och mark	25 753 716	25 753 716
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 659 527	-4 219 321
	Årets avskrivningar	-440 206	-440 206
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 099 733	-4 659 527
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 653 983	21 094 189

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a circular stamp or mark in the middle, and several other initials and marks at the bottom.

forts. not 6 Byggnader och Mark

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 80 400 000 kr. Värdeår 1929 och Ombyggnadsår 2014.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	22 800 000	43 000 000	65 800 000
Lokaler	8 200 000	6 400 000	14 600 000
	<u>31 000 000</u>	<u>49 400 000</u>	<u>80 400 000</u>

Not 6	Inventarier	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	224 329	224 329
	Årets anskaffningar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 329	224 329
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 189	-158 619
	Årets avskrivningar	<u>-13 570</u>	<u>-13 570</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 759	-172 189
	Utgående redovisat värde	38 570	52 140
Not 7	Övriga fordringar	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Skattekonto	2 334	2 356
	Övr kortfristiga fordringar	<u>17 012</u>	<u>15 865</u>
		19 346	18 221
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Försäkring	20 784	18 720
	Larm och bevakning	7 301	8 999
	Övriga förutbetalda kostnader	<u>3 456</u>	<u>9 998</u>
	Summa	31 541	37 717
Not 9	Kassa och bank	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Nordea, Föreningskonto	469 020	1 212 312
	Nordea, Sparkonto	<u>234 874</u>	<u>234 874</u>
	Summa	703 894	1 447 186

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

TvM

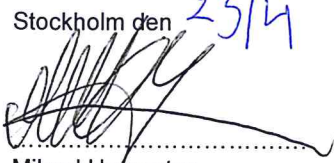
8

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31																								
	<table> <tr> <th>Långivare</th><th>Räntesats</th><th>Ränteändring</th><th>Lånets löptid</th></tr> <tr> <td>Nordea Hypotek</td><td>1,030%</td><td>rörligt</td><td>tills vidare</td></tr> <tr> <td>Nordea Hypotek</td><td>1,150%</td><td>2018-03-19</td><td>2018-03-19</td></tr> <tr> <td>Nordea Hypotek</td><td>0,451%</td><td>2018-01-07</td><td>2018-10-08</td></tr> <tr> <td>Nordea Hypotek</td><td>1,900%</td><td>2018-09-19</td><td>2018-09-19</td></tr> <tr> <td>Summa</td><td></td><td>15 010 500</td><td>15 220 500</td></tr> </table>	Långivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid	Nordea Hypotek	1,030%	rörligt	tills vidare	Nordea Hypotek	1,150%	2018-03-19	2018-03-19	Nordea Hypotek	0,451%	2018-01-07	2018-10-08	Nordea Hypotek	1,900%	2018-09-19	2018-09-19	Summa		15 010 500	15 220 500		
Långivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid																								
Nordea Hypotek	1,030%	rörligt	tills vidare																								
Nordea Hypotek	1,150%	2018-03-19	2018-03-19																								
Nordea Hypotek	0,451%	2018-01-07	2018-10-08																								
Nordea Hypotek	1,900%	2018-09-19	2018-09-19																								
Summa		15 010 500	15 220 500																								
	Avgår kortfristig del	360 000	160 000																								
	Varav långfristig del	14 650 500	15 060 500																								
	Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 360 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 mkr.																										
Not 11	Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31																								
	Deposition Balkongbygge	2 448	2 448																								
	Deposition Vindsbygge	25 000	25 000																								
	Övriga kortfristiga skulder	28 095	26 704																								
	Summa	55 543	54 152																								
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31																								
	KPMG revisionsarvode	15 000	15 000																								
	Fortum upplupen elkostnad	3 517	2 911																								
	Fortum upplupen värmekostnad	68 444	66 089																								
	Upplupna räntekostnader	25 602	34 222																								
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	172 610	108 612																								
	Ekonomisk förvaltning	31 250	31 250																								
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 935	4 479																								
	Summa	329 358	262 563																								
Not 13	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser																										
	Ställda säkerheter																										
	Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000																								
	Summa ställda säkerheter	16 400 000	16 400 000																								
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga																								

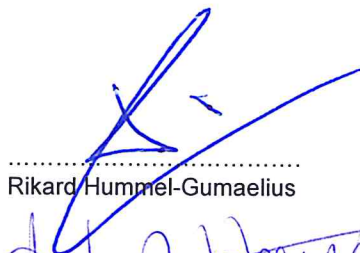
Stockholm den

23/4

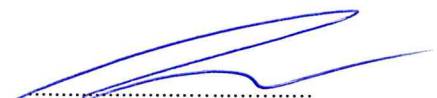
2018



Mikael Hernesten



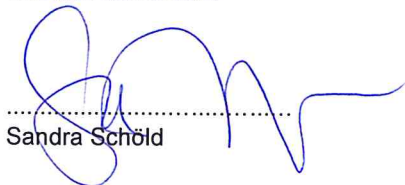
Rikard Hummel-Gumaelius



Thomas von Matérn




Annika Ribbenstrand



Sandra Schöld

Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den 22 maj 2018

Anna Tigerström
Av föreningen vald revisorJan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sturen Större, org. nr 716416-7160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturen Större för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sturen Större för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 22 maj 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Anna Tigerström
Förtroendevald revisor

KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Box 3018
169 03 Solna

2018-05-22

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av föreningens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 31 december 2017 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss, följande:

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De metoder som vi använt för att göra bedömningar och betydelsefulla antaganden avseende uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som bygger på verkligt värde, är rimliga.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.

Lämnad information

4. Vi har försett er med;
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis ifrån.
5. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.

6. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

Vi har upplyst er om utfallet av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

7. Vi har upplyst er om all information gällande:

(a) Oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper;

- styrelsen
- eventuella anställda som har viktiga roller för upprätthållande av den interna kontrollen, eller
- andra personer där oegentligheter kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.

(b) Påstådda eller misstänkta oegentligheter med inverkan på årsredovisning, som vi genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer föreningen, tillsynsmyndigheter eller andra fått kännedom om.

8. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.

Vidare har vi upplyst er om och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

9. Vi har upplyst er om vilka närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.

Med vänlig hälsning

.....